Deutscher Bundestag **Drucksache 17/7315**

17. Wahlperiode 13. 10. 2011

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Daniela Wagner, Priska Hinz (Herborn), Dr. Tobias Lindner, Bettina Herlitzius, Harald Ebner, Stephan Kühn, Dr. Valerie Wilms, Cornelia Behm, Birgitt Bender, Hans-Josef Fell, Dr. Thomas Gambke, Katrin Göring-Eckardt, Britta Haßelmann, Bärbel Höhn, Undine Kurth (Quedlinburg), Friedrich Ostendorff, Dr. Hermann E. Ott, Dorothea Steiner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Privatisierung von Unternehmen des Bundes – die TLG IMMOBILIEN GmbH

Die Bundesregierung plant als Alleingesellschafterin der TLG IMMOBILIEN GmbH (TLG), diese im Jahr 2012 innerhalb der Europäischen Union zum Verkauf auszuschreiben. Dies ist der zweite Versuch, die TLG am Markt zu veräußern. Der Versuch im Jahr 2008 scheiterte an der weltweiten Finanzkrise u. a. resultierend aus einer Immobilienblase in den USA.

Das Unternehmen ist auf den Verkauf von Immobilien und Grundstücken in Bundesbesitz aus den ostdeutschen Bundesländern spezialisiert. Der Verkehrswert seiner Immobilien beträgt 1,76 Mrd. Euro und sein Eigenkapital rund 1 Mrd. Euro. Im Jahr 2010 erzielte die TLG einen Gewinn vor Steuern in Höhe von 22 Mio. Euro, der Gewinn nach Steuern belief sich auf rund 20 Mio. Euro. Seit fast zehn Jahren erzielt die TLG als Bundesunternehmen Jahresgewinne in zweistelliger Millionenhöhe. Im Portfolio der TLG befinden sich ca. 11 500 Wohneinheiten, ca. 270 Einzelhandelsimmobilien, 75 Bürogebäude, Hotels und Seniorenheime, die sich auf 1 150 Immobilien verteilen. Insgesamt umfasst das Portfolio 24 000 Mieteinheiten von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien. Vor dem Verkauf der TLG ist geplant, die Wohnimmobilien auf eine neu zu gründende Tochtergesellschaft TLG Wohnen zu übertragen. Damit soll der mögliche Bieterkreis erweitert werden. Am 2. August 2011 ist vom Bundesministerium der Finanzen europaweit ein Dienstleistungsauftrag ausgeschrieben worden. Der Auftrag beinhaltet die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens zur vollständigen Veräußerung der Bundesanteile an der TLG IMMOBILIEN GmbH und der TLG Wohnen.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Mit welchem Erlös ist beim Verkauf der TLG zu rechnen?
2. Sieht die Bundesregierung angesichts der andauernden Schulden- und Finanzkrise Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt, die den Kaufpreis beeinflussen könnten?
3. Inwieweit ist geplant, im Vorfeld des Verkaufs der TLG ein (Kalkulations-) Modell aufzustellen, in dem die zukünftigen Cashflows und die Gewinnerwartungen der TLG modelliert werden – auch im Hinblick auf die Ermittlung eines möglichen Verkaufspreises?

4. Auf welcher Basis wird der Diskontsatz festgesetzt (z. B. auf Basis der Kapitalkosten des Bundes, des Capital Asset Pricing Models – CAMP), mit dem der Barwert zukünftigen Zahlungen im Allgemeinen und der Gewinne im Speziellen ermittelt wird?
5. Welches Vorgehen ist dabei in der Vergangenheit bei derartigen Kalkulationen im Vorfeld von Privatisierungsmaßnahmen gewählt worden?
6. Wie viele Mieteinheiten befinden sich im Besitz der TLG IMMOBILIEN GmbH (bitte aufschlüsseln nach Bundesländern, Städten/Kreisen, Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Wohnen, Büro, Handel, weiterem Gewerbe, öffentlicher Hand, Mieteinheiten, Nutz- bzw. Wohnfläche)?
7. Wie schätzt der Bund den Behalt der TLG als Steuerungsinstrument auf ostdeutschen Mietwohnungsmärkten ein?
8. An welche Unternehmens-, Betriebstypen und auf welcher Rechtsbasis soll zuvorderst verkauft werden (private Aktiengesellschaften, Aktiengesellschaften in öffentlicher Hand, private Genossenschaften, Genossenschaften in öffentlicher Hand, GmbHs, andere Unternehmenstypen)?
9. Inwieweit werden kommunale Wohnungsgesellschaften, egal welcher Rechtsform – beim Verkauf berücksichtigt?
10. Inwieweit werden beim Verkauf auch Mieterkäufe berücksichtigt?
11. Besteht ein Vorkaufsrecht von Kommunen, und wird im Vorfeld des Verkaufs diese Möglichkeit aktiv bei den Kommunen beworben oder ist dies geplant?
12. Inwiefern plant die Bundesregierung, bei der Veräußerung der TLG Regelungen zum Mieterschutz – wie Begrenzungen der Mieterhöhungen – festzulegen?
13. Inwiefern plant die Bundesregierung, bei der Veräußerung der TLG Regelungen zum Mieterschutz – wie den befristeten Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen – festzulegen?
14. Inwiefern plant die Bundesregierung, bei der Veräußerung der TLG Regelungen zum Mieterschutz – wie lebenslanges Wohnrecht für ältere Mieterinnen und Mieter – festzulegen?
15. Inwiefern plant die Bundesregierung, bei der Veräußerung der TLG Regelungen zum Mieterschutz – wie quantitative Beschränkungen hinsichtlich des Weiterverkaufs der Wohnungen und des Ausschlusses von Luxusmodernisierungen – festzulegen?
16. Welche Konditionen sollen die Sozialchartas, die laut dem Kapitel „Technische Leistungsfähigkeit“ der Ausschreibung vorgesehen sind, enthalten?
17. Inwiefern bezieht die Bundesregierung negative Erfahrungen, wie zum Beispiel eine schlechte Kontrollierbarkeit mit Sozialchartas, in ihre Planungen ein?
18. Werden identifizierte Schwachstellen bei bisherigen Sozialchartas beseitigt?
19. Wenn ja, inwiefern?
20. Wenn nein, warum nicht?
21. Wer soll die Umsetzung der Sozialcharta kontrollieren?
22. Inwieweit werden die Sozialchartas in die bestehenden Mietverträge integriert und dort rechtssicher verankert?

23. Welcher Dienstleister wird die Vorbereitungen zur Veräußerung der TLG durchführen?
24. Nach welchen Kriterien hat dieser Dienstleister den Auftrag erhalten bzw. wird ihn erhalten?
25. Wie viele Dienstleister haben sich um den Auftrag beworben?
26. In welcher Höhe und aus welchem Etat wird der Dienstleister bezahlt?
27. Hängt die Bezahlung vom Erfolg des Verkaufs der TLG und von der Höhe des Verkaufserlöses ab?
28. Wie sieht der genaue Zeitplan für die Veräußerung der TLG aus?

Berlin, den 13. Oktober 2011

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333